

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



*Melco International Development Limited*

新 濠 國 際 發 展 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.melco.hk.cn>

(股份代號：200)

## 持 續 關 連 交 易

董事欣然宣佈，新濠之全資附屬公司 Melco Investment 已於二零零五年八月三十日根據於二零零五年七月二十九日訂立之買賣協議，向登記持有人收購澳門物業的所有權，代價為 45,000,000 港元。Melco Investment 收購澳門物業作投資用途，而有關之代價已從本集團之內部資源中以現金撥付。在收購以前，登記持有人已將澳門物業出租予摩卡角子，而摩卡角子繼而將該物業分租予澳門博彩以經營電子博彩機中心。在 Melco Investment 收購澳門物業後，有關之租賃及分租仍然有效及生效，且對 Melco Investment 具有約束力。

根據上市規則規定，鑑於有關百分比比率乃少於上市規則訂明之 5%，且登記持有人為獨立第三者，故收購澳門物業不會構成新濠一項須予公佈交易。

鑑於新濠之主席兼執行董事何鴻燊博士：(i) 擁有摩卡角子之 20% 股權；及 (ii) 分別擁有澳門博彩與澳門旅遊娛樂的股權，並擔任該兩家公司之董事，故就上市規則而言，摩卡角子與澳門博彩為新濠之關連人士。鑑於進行收購，根據上市規則第 14A.34 條規定，租賃及分租構成新濠一項持續關連交易，另由於各有關百分比比率按年度基準計算乃相等於或超過 2.5% 但少於 25%，而年度代價乃少於 10,000,000 港元，故獲豁免遵守上市規則須取得獨立股東批准之規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃及分租各自之條款乃公平合理，並符合股東整體之利益。租賃及分租須分別遵照上市規則第14A.37條至14A.41條與第14A.45條及第14A.46條之年度審閱規定及申報規定。

## 租賃及分租

董事欣然宣佈，新濠之全資附屬公司Melco Investment已於二零零五年八月三十日根據於二零零五年七月二十九日訂立之買賣協議，向登記持有人收購澳門物業的所有權，代價為45,000,000港元。該代價乃經訂約各方在參考澳門的現行物業市況及與澳門物業的面積、地點及層數相若的澳門可資比較物業的價格後，按公平原則磋商後始行釐定。Melco Investment收購澳門物業作投資用途，而有關之代價已從本集團之內部資源中以現金撥付。在收購以前，登記持有人已將澳門物業出租予摩卡角子以供澳門博彩經營電子博彩機中心。

## 租賃之主要條款

- 日期： 二零零三年十二月二十八日
- 訂約方： 登記持有人，一獨立第三者(為業主)摩卡角子(為租戶)
- 租賃物業： 澳門物業，即位於澳門新口岸高美士街176至230號，長崎街64A至82號，廈門街37A至59號金域酒店地下C、D及E單位，總樓面面積約11,000平方呎
- 年期： 由二零零三年十二月二十九日起計至二零一三年十二月二十八日(首尾兩日包括在內)為期十年
- 租金(不包括管理費)： 租賃首兩年(即由二零零三年十二月二十九日至二零零五年十二月二十八日)為每月澳門幣164,800元(相等於160,000港元)(即每年1,920,000港元)；  
租賃第三年及第四年(即由二零零五年十二月二十九日至二零零七年十二月二十八日)為每月澳門幣181,280元(相等於176,000港元)(即每年2,112,000港元)；





子將因此可於每月向澳門博彩收取服務費，該費用為於有關月份在澳門物業設置之所有電子博彩機總收入合計31%。有關服務安排之詳情，在新濠分別於二零零五年四月十一日及二零零五年四月二十九日刊發之公佈及通函中披露。

## 上市規則之含義

### 收購澳門物業

根據上市規則規定，鑑於有關百分比比率乃少於上市規則訂明之5%，且登記持有人為獨立第三者，故收購澳門物業不會構成新濠一項須予公佈交易。於收購澳門物業時，Melco Investment亦已藉著法律的實施收購租賃及分租。

### 持續關連交易及年度上限

訂立租賃及分租之原因載於上文「租賃及分租之背景」一段。由於在Melco Investment收購澳門物業後，有關之租賃及分租將仍然有效及生效，且對Melco Investment具有約束力，而鑑於新濠之主席兼執行董事何鴻燊博士：(i)擁有摩卡角子之20%股權；及(ii)分別擁有澳門博彩與澳門旅遊娛樂的股權，並擔任該兩家公司之董事，故就上市規則而言，摩卡角子與澳門博彩為新濠之關連人士。根據上市規則第14A.34條規定，租賃及分租構成新濠一項持續關連交易，另由於各有關百分比比率乃按年度基準計算乃相等於或超過2.5%但少於25%，而年度代價乃少於10,000,000港元，故獲豁免遵守上市規則須取得獨立股東批准之規定。

租賃及分租須分別遵照上市規則第14A.37條至14A.41條與第14A.45條及第14A.46條之年度審閱規定及申報規定。

租賃及分租之尚餘年期，由收購日期起計至二零一三年十二月二十八日，約為八年及四個月。由於租賃及分租的年期超逾上市規則第14A.35(1)條所載的三年期限，新濠已委聘獨立財務顧問亨達融資有限公司（「亨達」），就出現特別情況而需要更長時限提供意見，以及確認租賃及分租年期為十年（超逾上市規則第14A.35(1)條所載的三年期限規定）乃符合一般商業慣例。根據亨達表示，根據上市規則第14A.35(1)條規定與目前情況有關的特別情況包括：

- (a) 需要訂立長期租賃，致使就長遠而言摩卡角子與澳門博彩可順利經營彼等之博彩業務，而對於經營成功的賭場而言，倘若需要每隔數年遷離已設立的地點，並不符合經濟效益，在商業上亦不適宜，尤其其需考慮到須就經營電子博彩機中心投入大量的固定資本承擔；

- (b) 長期租賃將有的助摩卡角子穩定於澳門物業經營電子業  
 彩票市場之影響；中心時，免受任何大幅加租及／或業主前終止租
- (c) 根據租賃而經營之電子博彩機中心，將為新濠集團增  
 提供的優勢；及機，以掌握澳門博彩及酒店業務不斷增
- (d) 新濠委聘之獨立物業估值師第一太平戴維斯顧問有  
 限公司（「特別地投入大量商用租賃期每兩年增加租金約10%（在考慮  
 於市場，特別地是酒店中之基準每兩年增加租金約10%（在考慮  
 經營期間按商業市況興旺後，此比率實為一個合理增幅，度  
 賃到當時物業市況興旺後，此比率實為一個合理增幅，度  
 並與第一太平戴維斯對兩個可資比較物業進行的年  
 租金檢討時所採納的比率相符）以保障澳門物業的租  
 用權並非不合理；

鑑於上述之特別情況，並根據澳門博彩就經營賭場業務而  
 於澳門訂立之其他租賃安排（所有租賃期限均如其他香  
 港上市公司公開宣佈約介乎13年至16年不等），包括：

- (i) 由賭場預計開始營業日期起計至授出澳門博彩於澳  
 門經營賭場之特許權於二零二零年三月三十一日到  
 期（「特許權到期日」）期間，租賃位於澳門外港新填  
 海區地段第D2至D5內之一處地方予澳門博彩以經營  
 博彩業務；
- (ii) 由物業之第一期完成時至特許權到期日期間，租賃  
 位於澳門da Baia de Paria Grande A區第2段之物業內  
 之一處地方予澳門博彩以經營博彩業務；
- (iii) 由二零零四年十二月至特許權到期日期間，租賃  
 位於澳門君怡酒店內之一處地方予澳門博彩以經營博  
 彩業務；及
- (iv) 由二零零四年三月至特許權到期日，租賃位於澳門  
 皇家金堡酒店內之一處地方予澳門博彩以經營博  
 彩業務。

經考慮上文所述，亨達認為，(i)租賃及分租乃符合一般商業條款，而年期超逾三年乃符合此類性質之交易所需，且訂立有關年期之租賃及分租安排乃符合新濠及股東整體之利益。

根據租賃，Melco Investment須按照下列年度上限向摩卡角子收取租金：

- (i) 截至二零零五年十二月三十一日止年度為640,000港元；
- (ii) 截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止每個年度為2,112,000港元；
- (iii) 截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止每個年度為2,323,200港元；
- (iv) 截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止每個年度為2,555,520港元；及
- (v) 截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止每個年度為2,811,120港元。

釐定上述各年度的年度上限金額之基準為參考租賃尚餘年期內有關年度的租金總額。有關年度的租金總額詳情載於上文「租賃之主要條款」一段。

根據於二零零三年十二月及二零零五年八月三十日，與澳門物業的面積、地點、門面、租賃年期及用途相若的澳門物業可資比較物業的租金水平，第一太平戴維斯認為，摩卡角子每月根據澳門物業之租賃所支付之租金乃公平合理，並可分別反映於訂立租賃協議時及於二零零五年八月三十日訂立租賃協議時及於二零零五年八月三十日租賃租金乃公平合理。董事會（包括獨立非執行董事）認為租賃及分租乃公平合理。摩卡角子、登記持有與澳門博彩經公原則按一般商業條款釐定，並為公平合理，且符合股東利益。



## 有關本集團之資料

本集團之業務大致上分為四個部門，分別為：(i)消閒及娛樂部；(ii)投資銀行及金融服務部；(iii)科技部；及(iv)物業投資部。本集團之消閒及娛樂部現時由在澳門經營博彩及酒店業務組成，包括在澳門氹仔發展一附設賭場設備的豪華酒店項目；在澳門路氹發展名為「City of Dreams」的綜合娛樂渡假村及由澳門博彩經營並由摩卡角子以「摩卡會」品牌在澳門管理的四間電子博彩機中心（包括位於澳門物業之其中一間電子博彩機中心）。

## 有關摩卡角子與澳門博彩之資料

摩卡角子於二零零三年三月成立，從事出租電子博彩機業務，並於二零零三年九月起提供相關支援管理服務予澳門之賭場經營者。誠如新濠分別於二零零四年三月二十三日、二零零四年四月一日、二零零四年四月二十三日、二零零四年十一月二十三日、二零零四年十二月二十三日及二零零五年一月五日刊發之多份公佈及通函中披露，鑑於進行之集團重組及成立合營博彩集團，故摩卡角子已成為新濠之非全資附屬公司。

澳門博彩為根據澳門法例註冊成立之公司，其主要權益由何鴻燊博士擔任董事總經理的澳門旅遊娛樂擁有。澳門博彩為五家特許營辦商／次特許營辦商之一，可於二零零二年四月一日至二零二零年三月三十一日期間於澳門經營賭場博彩業務。

## 一般資料

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為何鴻燊博士（主席）、何猷龍先生（董事總經理）及徐志賢先生；一名非執行董事吳正和先生；及三名獨立非執行董事，分別為羅保爵士、關超然先生及羅嘉瑞醫生。

## 釋義

於本公佈，除非文義另有所指，否則下列詞彙將具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	新濠之董事
「本集團」	指	新濠及其不時之附屬公司

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「獨立第三者」	指	與新濠及其附屬公司、新濠及其附屬公司之控股股東、董事、主要行政人員或主要股東，或主要根據上市規則彼等任何一方之聯繫人士(具備上市規則所賦予之相同涵義)並無關連之獨立第三者
「租賃」	指	摩卡角子與登記持有人於二零零三年十二月二十八日訂立之澳門物業租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門物業」	指	位於澳門新口岸高美士街176至230號，長崎街64A至82號，廈門街37A至59號金城酒店地下C、D及E單位
「新濠」	指	新濠國際發展有限公司，於香港註冊成立之公司，其證券於聯交所上市
「Melco Investment」	指	Melco Investment Holdings Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為新濠之全資附屬公司
「摩卡角子」	指	摩卡角子集團有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為新濠之非全資附屬公司，而何鴻燊博士個人持有該公司之20%股權(或如文義另有所指，亦指摩卡角子管理有限公司。摩卡角子管理有限公司為根據澳門法例註冊成立之摩卡角子集團有限公司全資附屬公司)
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門之法定貨幣
「登記持有人」	指	新邦發展有限公司，一獨立第三者，於澳門從事物業發展業務



「服務安排」	指	摩卡角子與澳門博 五容為三有月訂立 於澳門關經摩卡電 提供門服務營，詳 二零零五及通函中 佈及通函中披露
「股東」	指	新濠之股份持有人
「澳門博彩」	指	澳門博彩股份有限公司，根據 澳門法例註冊成立之公司，為 澳門旅遊娛樂之附屬公司
「澳門旅遊娛樂」	指	澳門旅遊娛樂有限公司，根據 澳門法例註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯交所
「分租」	指	摩卡角子與澳門博 四年九月訂立之澳 租約

就本公佈而言，以澳門幣計算之款額乃按澳門幣1.03元兌1.00港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
新濠國際發展有限公司  
董事總經理  
何猷龍

香港，二零零五年九月九日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。